



VENTSPILS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DOME

Jūras iela 36, Ventspils, LV3601, Latvija, tālr.: 63601100, e-pasts: dome@ventspils.lv

PASKAIDROJUMA RAKSTS

Ventspils valstspilsētas pašvaldības domes 2026. gada ____ . _____ noteikumiem Nr. ____
“Kārtība, kādā tiek atsavināti Ventspils valstspilsētas pašvaldībai
piederšie neizīrētie dzīvokļi”

Paskaidrojuma raksta sadaļa	Norādāmā informācija
1. Projekta nepieciešamības pamatojums	<p>Šobrīd Ventspils valstspilsētas pašvaldībai (turpmāk – Pašvaldība) pieder dzīvokļi, kurus dažādu iemeslu dēļ ilgstoši nevar izīrēt. Piemēram, dzīvoklī ir vietējās krāsns apkure vai tam ir maza dzīvojamā platība (ne vairāk kā 20 m²), kā rezultātā potenciālie īrnieki atsakās no šādu dzīvokļu īrēšanas. Tāpat ir arī dzīvokļi, kuri nav dzīvošanai derīgi, attiecīgi nav izmantojami Pašvaldības palīdzības sniegšanai dzīvokļa jautājumu risināšanā, un to atjaunošana un remonts ir ekonomiski nepamatots. Par ekonomiski nepamatotu dzīvokļa atjaunošanu vai remontu uzskatāmi tādi gadījumi, kad nepieciešami būtiski kapitālieguldījumi vairākās dzīvokļa inženiertehnikajās sistēmās un konstrukcijās vienlaikus, lai dzīvokli padarītu par dzīvošanai derīgu. Šādi darbi var ietvert elektroinstalācijas un santehnikas pilnīgu nomainīšanu, apkures un ventilācijas sistēmu atjaunošanu, dvieļu žāvētāju un pievadcauruļu nomainīšanu, logu un durvju nomainīšanu, sienu, griestu vai grīdu konstrukciju pilnīgu atjaunošanu, kā arī dzīvokļa pārbūvi vai plānojuma maiņu. Ja dzīvokļa nodošanai lietošanai nepieciešamo darbu apjoms un ar to saistītās izmaksas ir nesamērīgas pret dzīvokļa turpmāku lietderīgu izmantošanu Pašvaldības funkciju nodrošināšanai, šādi darbi var tikt atzīti par ekonomiski nepamatotiem.</p> <p>Pašvaldībai kā dzīvokļa īpašniekam par neizīrētajiem dzīvokļiem jāveic komunālie un citi normatīvajos aktos noteiktie maksājumi, kas rada Pašvaldībai būtiskus izdevumus. Savukārt, dzīvoklim, kas atrodas dzīvojamā mājā ar kopā ne vairāk kā divpadsmit dzīvokļiem, biežāk ir lielāka apsaimniekošanas maksa, tādējādi neizīrēts dzīvoklis rada Pašvaldībai vēl vairāk papildus izmaksas īpašuma uzturēšanai.</p> <p>Saskaņā ar Pašvaldību likuma 73. panta piekto daļu Pašvaldībai piekrīt dzīvokļa īpašums atbilstoši Civillikuma 416. pantā</p>

	<p>noteiktajam kā bezmantinieka manta vai atbilstoši Civillikuma 930. pantā noteiktajam kā bezīpašnieka lieta. Pašvaldībai nav rīcības brīvības atteikties no tai piekrītošās bezīpašnieka vai bezmantinieka mantas, tā ir jāpārņem, nodrošinot efektīvu un racionālu rīcību ar Pašvaldības īpašumu.</p> <p>Atbilstoši Valsts kontroles izstrādātajās vadlīnijās “Pašvaldību rokasgrāmata”¹ minētajam, <i>īstenojot savas autonomās funkcijas, pašvaldības pārvalda plašu īpašumu spektru, kuru tās izmanto, lai nodrošinātu iedzīvotājiem publisko infrastruktūru un nepieciešamos pakalpojumus. Pašvaldības nekustamā īpašuma pārvaldīšana ir uzdevums, kas ietver pienākumu nodrošināt nekustamā īpašuma lietošanu un uzturēšanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām un veicināt tā uzlabošanu. Mūsdienīgs un uz attīstību vērsts nekustamā īpašuma pārvaldības modelis sevī ietver: esošās situācijas novērtējumu; nekustamā īpašuma portfeļa novērtējumu; alternatīvu un izmaksu analīzi; definētus rīcības virzienus un uzdevumus; informācijas aprites kārtību; rezultatīvos rādītājus; kontroles un novērtējuma procedūras.</i></p> <p>Iepriekš minētajās Valsts kontroles vadlīnijās minēts, ka <i>Pašvaldības nekustamā īpašuma pārvaldīšanai jābūt stratēģiskai, uz attīstību vērstai rīcībai, lai iegūtu maksimālu labumu no visa pašvaldībai piederošā nekustamā īpašuma. Pašvaldības nekustamie īpašumi, kas attiecīgajā laika posmā nav nepieciešami tās funkciju īstenošanai un ir neperspektīvi nekustamie īpašumi – jāatsavina, lai neradītu zaudējumus pašvaldībai. Pašvaldībā jāizstrādā vienota nekustamā īpašuma pārvaldības stratēģija un principi, jāizvērtē nekustamā īpašuma izmantošanas perspektīvas, kā arī jāizstrādā ilgtermiņa plāns nekustamo īpašumu iegādei un atsavināšanai.</i></p> <p>Ievērojot Valsts kontroles paustos ieteikumus un ņemot vērā apstākli, ka Pašvaldībā nav izstrādāta atsevišķa kārtība par Pašvaldības piederošo dzīvokļu atsavināšanu, lai Pašvaldības dzīvokļu pārvaldīšana notiktu pēc iespējas efektīvāk un lietderīgāk, konstatēta nepieciešamība izstrādāt kārtību, kādā tiek atsavināti Pašvaldībai piederošie neizīrētie dzīvokļi.</p>
2. Īss projekta satura izklāsts	<p>Noteikumi nosaka kārtību, kādā tiek atsavināti Pašvaldībai piederošie neizīrētie dzīvokļi, kas nav nepieciešami Pašvaldības funkciju nodrošināšanai, ar mērķi nodrošināt Pašvaldības mantas racionālu un efektīvu apsaimniekošanu, lai neradītu Pašvaldībai zaudējumus.</p>
3. Informācija par plānoto ietekmi uz pašvaldības	<p>Noteikumu īstenošana, atsavinot Pašvaldībai piederošos un neizīrētos dzīvokļus, palielinās Pašvaldības budžeta ieņēmuma daļu, kā arī samazinās Pašvaldības budžeta izdevumu daļu.</p>

¹ https://lrvk.gov.lv/uploads/files/Dokumenti/Revizijas/Pasvaldibu_rokasgramata_2025.pdf, sk. 51., 52. un 56. lp.

budžetu	<p>Salīdzinot 2021. gadu pret 2025. gadu konstatējams, ka:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Pašvaldībai piederošo un neizīrēto dzīvokļu apkures un apsaimniekošanas izmaksas, t.sk., atgūto parādu summas kompensācija 2021. gadā bija 42 344 EUR, savukārt, 2025. gadā - 94 517 EUR; 2) neizīrēto dzīvokļu skaits 2021. gadā bija 109, savukārt, 2025. gadā – 238; 3) Pašvaldībai piederošo dzīvokļu remonta izmaksas 2021. gadā bija 87 181 EUR, savukārt, 2025. gadā – 264 477 EUR; 4) vidējās remonta izmaksas uz vienu dzīvokli 2021. gadā bija 8718 EUR, savukārt, 2025. gadā – 20 344 EUR; 5) vidējās remonta izmaksas uz vienu kvadrātmetru 2021. gadā bija 225 EUR, savukārt, 2025. gadā – 511 EUR. <p>No iepriekš minētā, secināms, ka būtiski pieaugušas gan dzīvokļu apkures un apsaimniekošanas izmaksas, gan arī remonta izmaksas. Turklāt vērojama tendence Pašvaldībai piederošo un neizīrēto dzīvokļu skaita pieaugumam.</p> <p>Minētais varētu būt saistīts ar iedzīvotāju skaita samazinājumu pilsētā, kas laika posmā no 2021. gada līdz 2026. gada sākumam samazinājies par 2148 iedzīvotājiem jeb 5,8%, kā arī jaunu īres dzīvokļu izveidi ar Pašvaldības atbalstu (Kuģinieku iela 7 izveidoti 13 dzīvokļi, Saules iela 122 - 60 dzīvokļi, Lielajā prospektā 76 plānoti 10 dzīvokļi), un jaunu 118 privātmāju izbūvi.</p>
4. Informācija par konsultācijām ar privātpersonām	<p>Noteikumu projekts izskatīts 08.04.2026. Pašvaldības Likumības komisijā un 23.04.2026. Pašvaldības Finanšu komitejā.</p>

Ventspils valstspilsētas pašvaldības domes priekšsēdētājs

J. Vītoliņš